GEMEINDE ZOLLING
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET AN DER JOSEF-BRÜCKL-STRASSE

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1/1000 BLATT 1

ENTWURF 12.06.2007
GEÄ.: 11.09.2007

WACKER
ARCHITEKT

RIEGLER
1. BÜRGERMEISTER



Peter Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt

Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt
www.wacker-architekt.de

Tel.: 08756/9605-0
FAX: 08756/9605-22
info@wacker-architekt.de

DIE GEMEINDE ZOLLING, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES §2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. 1991 I S. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 ▬ ▬ ▬ ▬ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

1.2 •—•—•—•—•—• ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2. MASS UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

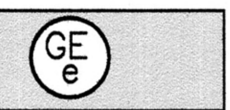
2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

---	IFSP = L_{WA}"/ m² TAGS/NACHTS (z.B. 60 dB(A)/45 dB(A))
WANDHÖHE = WH ALS HÖCHSTMASS IN METER (z.B. WH 6,50 m)	---

DIE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN AB OK ROHFUSSBODEN IM EINGANGS-BEREICH BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DER DACHHAUT.

BRANDWÄNDE DÜRFEN 50cm HÖHER SEIN ALS DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE.
AUS ZWINGENDEN BETRIEBSTECHNISCHEN GRÜNDEN KÖNNEN IM RAHMEN DER EINZELBAUGENEHMIGUNG AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN (Z.B. AUFZÜGE).

2.2



EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEe) GEMÄSS § 8 BauNVO

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZE

3.1 BAUGRENZE

3.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBEN-ANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHE

4.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.3 SICHTDREIECKE FÜR ANFAHRSICHT

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

5.2 ZU PFLANZENDER BAUM AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE;

A = ACER PLATANOIDES - SPITZ-AHORN
C = CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE

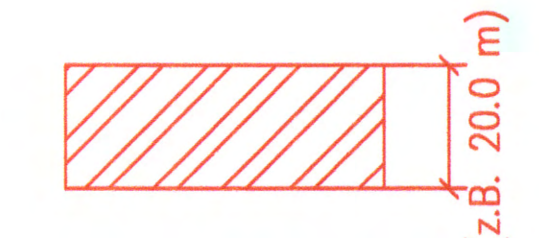
5.3 ZU PFLANZENDE HECKE AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE
ARTENAUSWAHL AUS ARTENLISTE D. 1.2

5.4 VORHANDENE, ZU ERHALTENDE STRASSENBÄUME
(SPITZ-AHORN, HÖHE CA. 8 m)

5.5 7536 B105.2 ANGRENZENDES BIOTOP DER BIOTOPKARTIERUNG

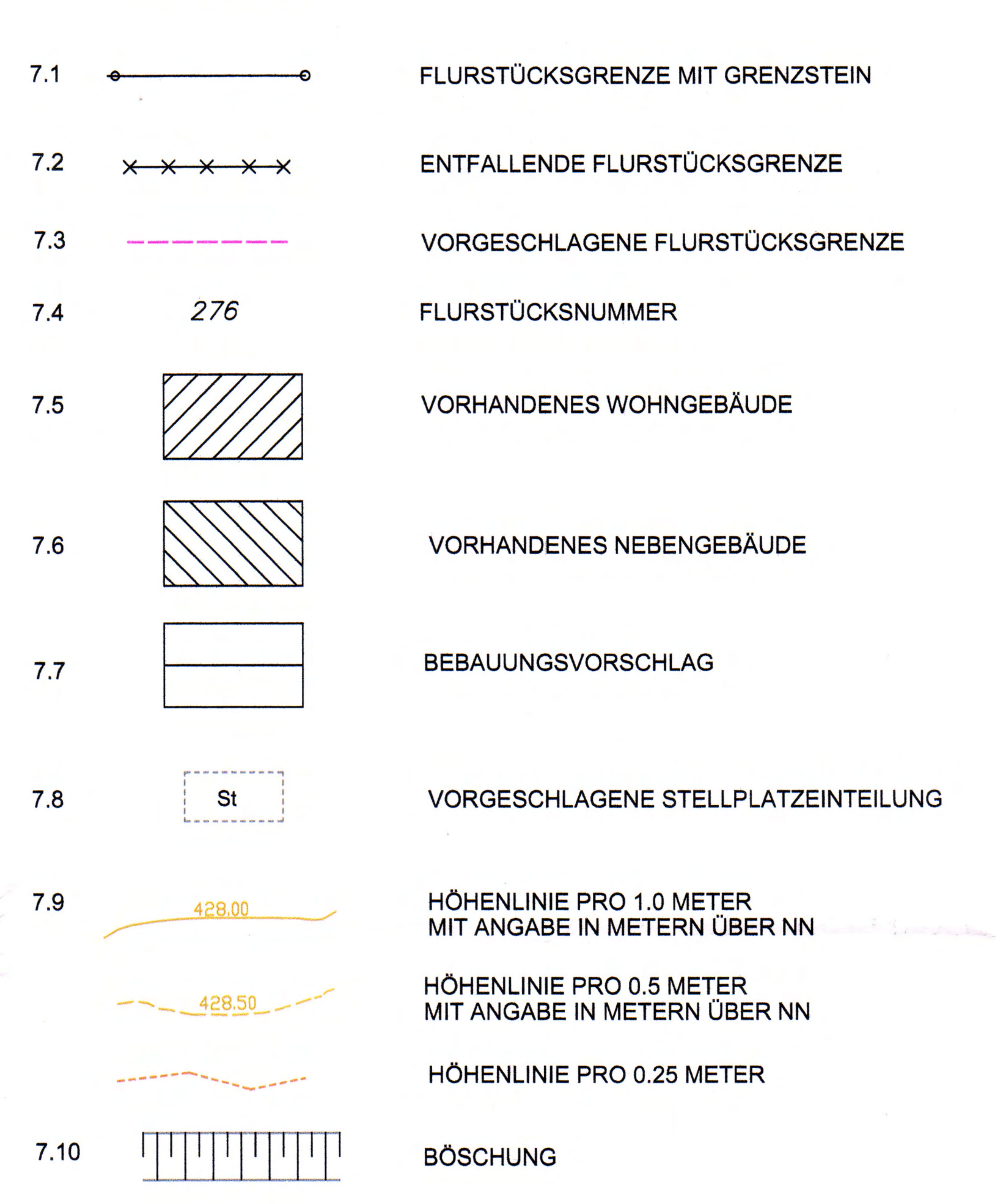
6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1



ANBAUVERBOTSZONE MIT ANGABE DER BREITE IN METER GEM. § 9 FStrG

7. HINWEISE



B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DEFINIERT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HÖCHSTMASS. DIESE WIRD DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGS-SCHABLONE NACH ZIFF. A.2.1 FESTGESETZT.

1.2 DIE OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 20 cm ÜBER OBERKANTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE LIEGEN.

2. ART DER NUTZUNG

2.1 DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH PLANZEICHEN NACH ZIFF. A 2.2 FESTGESETZT.

2.2 ALLGEMEIN SIND NUR NUTZUNGEN NACH § 8 ABS. 2 BauNVO ZULÄSSIG MÜLLVERBRENNUNGSANLAGEN, SCHLACHTHÖFE, MÄSTEREIEN UND BITUMENMISCHANLAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

NICHT ZULÄSSIG SIND DESWEITEREN:
- ABFALLBEHANDLUNGS- UND ABFALLVERWERTUNGSANLAGEN
- ANLAGEN ZUR LAGERUNG ODER ZEITWEILIGEN LAGERUNG VON BESONDERS ÜBERWACHUNGSBEDÜRFTIGEN ABFÄLLEN UND SCHLÄMMEN
- ANLAGEN ZUM UMSCHLAGEN VON BESONDERS ÜBERWACHUNGSBEDÜRFTIGEN ABFÄLLEN
- ANLAGEN ZUR GEWINNUNG, BEARBEITUNG UND VERARBEITUNG VON ASBEST ODER ASBESTERZEUGNISSEN

AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG SIND WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN, SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, DIE DEM GEWERBEBETRIEB ZUGEORDNET SIND.

2.3 LAGERPLÄTZE ALS SELBSTÄNDIGE ANLAGEN ODER MIT EINER LAGERFLÄCHE GRÖSSER ALS 50% DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE KÖNNEN NUR AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN:

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 VORGABE IMMISSIONSWIRKSAMER FLÄCHENBEZOGENER SCHALLLEISTUNGSPEGEL $L_{WA"}$ IN dB(A) FÜR DIE TAGES- UND NACHTZEIT. IN DEN NACHFOLGEND AUFGEFÜHRTEN FLÄCHEN SIND NUR SOLCHE BETRIEBE ZULÄSSIG, DEREN IMMISIONSWIRKSAMES, FLÄCHENHAFTES EMISSIONSVERHALTEN, DIE IN DER NACHFOLGENDEN TABELLE ANGEGEBENEN, IMMISSIONSWIRKSAMEN, FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGEL $L_{WA"}$ NICHT ÜBERSCHREITEN:

TABELLE1: IMMISSIONSWIRKSAME, FLÄCHENBEZOGENE SCHALLLEISTUNGSPEGEL(IFSP)

GEBIET	FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL $L_{WA"}$ IN dB(A) m²	
	TAGS	NACHTS
GEe Parzelle 1	60	45
GEe Parzelle 2	63	47
GEe Parzelle 3	63	47

3.2 BÜRORÄUME SIND GEM. DER ARBEITSSTÄTTENVERORDNUNG GEGEN VERKEHRS- UND BETRIEBSLÄRM ZU SCHÜTZEN.

3.3 "ZULÄSSIGKEIT VON BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN"
BEI BAUANTRÄGEN FÜR WOHNUNGEN VON AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE VON BETRIEBSINHABERN UND BETRIEBS-LEITERN IST NACHZUWEISEN, DASS DEREN SCHUTZANSPRUCH VOR UNZU-LÄSSIGEN LÄRMIMMISSIONEN - EVTL. DURCH GEEIGNETE OBJEKTSCHUTZ-MASSNAHMEN - ERFÜLLT WERDEN KANN, OHNE EINE EINSCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGEN GERÄUSCHEMISSIONEN BEREITS BESTEHENDER BETRIEBE, BZW. NOCH UNBEBAUTER GEWERBEGRUNDSTÜCKE IN DER NACHBARSCHAFT NACH SICH ZU ZIEHEN.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1 BAUWEISE:
OFFENE BAUWEISE GEMÄSS §22 ABS. 2 BauNVO.

4.2 GARAGEN , STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE SIND NUR INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

5. ÄUSSERE GESTALTUNG

5.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG:
ZULÄSSIG SIND FLACHDÄCHER (BEGRÜNT) UND SYMMETRISCHE SATTEL-DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 12 - 25 GRAD.

5.2 DOPPELGARAGEN SIND PROFILGLEICH AUSZUFÜHREN.

5.3 FÜR DOPPELGARAGEN UND GARAGEN ALS GRENZANBAU IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, DACHNEIGUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN.

5.4 EINDECKUNG DER DÄCHER UND AUSSENWÄNDE:

DACH- UND WANDAUSSENFLÄCHEN: UNZULÄSSIG SIND GRELLE, LEUCHTENDE FARBEN UND GLÄNZENDE, STARK REFLEKTIERENDE MATERIALIEN. SONNEN-KOLLEKTOREN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN SIND BEI BERÜCKSICHTIGUNG IHRER BLENDWIRKUNG FÜR STRASSEN- UND LUFTVERKEHR ZULÄSSIG.

5.5 DIE BODENVERSIEGELUNG (TEERUNG) IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSIKKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ-STELLPLÄTZE VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z.B. RASENGITTERSTEINE, RASENVERFUGTES PFLASTER, SCHOTTERRASEN, MINERALBETONDECKE).

5.6 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

7. EINFRIEDUNG

7.1 ALS EINFRIEDUNGEN WERDEN NUR HOLZLATTENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG ZUGELASSEN.
HÖHE MAX. 100 cm ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG ODER GELÄNDEOBERFLÄCHE.
SOCKELMAUERN SIND UNZULÄSSIG.

7.2 GESCHLOSSENE EINFRIEDUNGEN WIE MAUERN UND HOLZZÄUNE SIND NICHT ZUGELASSEN.

8. SICHTDREIECKE

INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUSSER ZÄUNE NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN; WÄLLE, SICHTSCHUTZZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALLER ART UND ZÄUNE SOWIE STAPEL, HAUFEN U. Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN. EBENSOWENIG DÜRFEN DORT GENEHMIGUNGS UND ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER STELLPLÄTZE ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINGESTELLT WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT.
EINZELBAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH DER SICHTFLÄCHEN SIND MIT DER STRASSENBAUVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.

9. ERSCHLIESSUNG

UNMITTELBARE ZUGÄNGE ODER ZUFAHRTEN VON DEN GRUNDSTÜCKEN ZU DER STAATSSTRASSE ST 2054 SIND NICHT ZULÄSSIG.

10. AUSSENWERBUNG

10.1 WERBEEINRICHTUNGEN SIND AN GEBÄUDEFASSADEN (NICHT JEDOCH ÜBER DIE VORHANDENE WANDHÖHE HINAUS) NUR AM ORT DER LEISTUNG ZULÄSSIG.
BEI LICHTREKLAMEN SIND FARBMISCHUNGEN UND WECHSELLICHT UNZULÄSSIG.
NICHT GESTATTET SIND REKLAMEFLÄCHEN ODER SCHRIFTEN ALLER ART AUF DACHFLÄCHEN.

11. BAULICHE VORKEHRUNGEN

IM PLANUNGSGEBIET IST MIT ERHÖHTEM GRUNDWASSER ZU RECHNEN.
AUS DIESEM GRUND SIND ENTSPRECHENDE BAULICHE VORKEHRUNGEN BEI DER ERRICHTUNG DER GEBÄUDE ZU TREFFEN.
ZUM SCHUTZ VOR ZU HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDEN SIND DIE KELLER IN WASSERUNDURCHLÄSSIGEM BETON AUSZUFÜHREN.
LICHTSCHÄCHTE SIND GEGEN EINDRINGEN VON WASSER IN DIE KELLER-RÄUME ZU SICHERN.

C HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN DURCH TEXT

1.0 WASSERVERSORGUNG UND GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG:
SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBE-SEITIGUNG ANGESCHLOSSEN SEIN.
ZWISCHENLÖSUNGEN KÖNNEN AUS WASSERWIRTSCHAFTLICHER SICHT NICHT ZUGELASSEN WERDEN.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG ERFOLGT ÜBER EIN TRENNSYSTEM.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN MÜSSEN DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff) ENTSPRECHEN.
DIE BESEITIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS KANN ÜBER DIE VOR-HANDENEN REGENWASSERKANÄLE IN DER JOSEF-BRÜCKL-STRASSE UND IN DER KURZSTRASSE ABGELEITET WERDEN.
FÜR BEIDE REGENWASSERKÄNALE WURDE BEREITS DAS NOTWENDIGE WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNGSVERFAHREN DURCHGEFÜHRT.

3.0 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILER-SCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSEN-BELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESETZT.
DIE HAUSANSCHLUSSKABEL ENDEN IN WANDNISCHEN ODER IN A. P.- HAUS-ANSCHLUSSKÄSTEN IM KELLER, AN DER STRASSENSEITIGEN HAUS-WAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

4.0 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEM MERKBLATT NR. 1.9-6 VOM 25.04.1994 DES BAYER. LANDESAMTES FÜR WASSERWIRTSCHAFT BZW. NACH DEN TECHN. REGELN - DVGW ARBEITSBLÄTTER W 331 UND W 405 - AUSZUBAUEN.
GEGEBENENFALLS IST DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DEM ERMITTLUNGS- UND RICHTWERTVERFAHREN DES EHEM. BAYER. LANDESAMTES FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

5.0 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN.
ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHZELLEN.

6.0 DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENRADIEN USW. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN.

DIE TRAGFÄHIGKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 t (ACHSLAST 10 t) AUSGELEGT SEIN.
ES WIRD AUF DIE DIN 14 090 "FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN" VERWIESEN.
ES MUSS GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50 m VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ERREICHBAR SIND.

BEI SACKGASSEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE SOG. WENDEHAMMER AUCH FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE BENUTZBAR SIND.

ZUR UNGEHINDERTEN BENUTZUNG IST EIN WENDEPLATZDURCHMESSER VON MIND. 18 m, FÜR FEUERWEHREINSÄTZE MIT EINER DREHLEITER DL(K) 13-12 13-12 EIN DURCHMESSER VOM MIND. 21 m ERFORDERLICH.
GEGEBENENFALLS SIND VERKEHRSBESCHRÄNKUNGEN ZU VERFÜGEN.

7.0 AUS AUFENTHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER ERDE LIEGENDEN GESCHOSSEN MUSS DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN.

BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHÖHE UNTERHALB DER HOCHHAUSGRENZE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (Z.B: DREHLEITER DL(K) 23-12 O.Ä.) VERFÜGT. SOFERN INNERHALB DER HILFSFRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEITE RETTUNGSWEG ÜBER ENTSPRECHEND AUSREICHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT SICHERGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.

8.0 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

9.0 DIE FEUERWEHR IST BEI ANSIEDLUNG VON INDUSTRIE- UND GEWERBEBETRIEBEN ODER ANDERER BESONDERER EINRICHTUNGEN (z.B. VERWENDER VON RADIOISOTOPEN O.Ä.), DIE AUF GRUND DER BETRIEBSGRÖSSE UND -ART UND/ODER DER GELAGERTEN, HERGESTELLTEN ODER ZU VERARBEITENDEN STOFFE (z.B. RADIOAKTIVE STOFFE, SÄUREN, BRENNBARE FLÜSSIGKEITEN, AGGRESSIVE GASE ETC.) EINEN BESONDEREN GEFAHRENSCHWERPUNKT BILDEN, ENTSPRECHEND AUSZURÜSTEN.

10.0 BEI ERRICHTUNG VON BETRIEBEN, BEI DENEN WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE UND GEFAHRENSTOFFE VERWENDET WERDEN, SIND DIE BESTIMMUNGEN DER WASSERGESETZE DER ANLAGE UND FACHBETRIEBSVERORDNUNG DER VERORDNUNG ÜBER BRENNBARE FLÜSSIGKEITEN UND DER ERGANGENEN RECHTSVORSCHRIFTEN ANZUWENDEN.

11.0 DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DschG UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN.

12.0 DIE ABFALLSATZUNG DES LANDKREISES FREISING IST ZU BEACHTEN.

13.0 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ZOLLING IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN .

14.0 ZU WERBEEINRICHTUNGEN AN DEN GEBÄUDEFRONTEN UND ZU WERBEPYLONEN SIND JEWEILS GESONDERTE PLÄNE DER BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE VORZULEGEN.

15.0 WERBENDE UND SONSTIGE HINWEISSCHILDER SIND GEMÄSS ART. 23 ABS.1 BayStrWG INNERHALB DER ANBAUVERBOTSZONE UNZULÄSSIG. AUSSERHALB DER ANBAUVERBOTSZONE SIND SIE SO ANZUBRINGEN, DASS DIE AUFMERKSAMKEIT DES KRAFTFAHRERS NICHT GESTÖRT WIRD (§ 1 ABS. 5 NR. 8 BauGB).

16.0 GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT- UND GRUNDWASSER ZU SICHERN.

17.0 DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

18.0 IMMISSIONSSCHUTZ:
IN DEN EINZELGENEHMIGUNGSVERFAHREN SOLL DURCH DIE BAUAUSICHTSBEHÖRDE NACH § 1 ABS. 2 BauVorlV DIE VORLAGE SCHALLTECHNISCHER GUTACHTEN ANGEORDNET WERDEN, WELCHE UNTER DEN TATSÄCHLICHEN AUSBREITUNGSVERHÄLTNISSEN (EINRECHNUNG ALLER ZUSATZDÄMPFUNGEN UND PEGELERHÖHUNGEN DURCH REFLEXION) ENTSPRECHEND DEN GELTENDEN BERECHNUNGS- UND BEURTEILUNGSRICHTLINIEN DIE EINHALTUNG DER ZULÄSSIGEN IMMISSIONSANTEILE AN ALLEN MASSGEBLICHEN IMMISSIONSORTEN IN DER NACHBARSCHAFT DES BEBAUUNGSPLANS QUALIFIZIERT NACHWEISEN.

EINE BEFREIUNG ODER DIE ANSETZUNG DAVON ABWEICHENDER IMMISSIONSWIRKSAMER, FLÄCHENBEZOGENER SCHALLLEISTUNGS-PEGEL IST NUR IN ABSPRACHE MIT DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE UND DER KOMMUNE MÖGLICH.

19.0 FÜR NEU AUSGEWIESENE BAULICHE NUTZUNGEN IM EINFLUSSBEREICH DER STAATSSTRASSE GGF. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN SIND DURCH DEN BAUTRÄGER SELBST ZU VERANLASSEN.
DIESBEZÜGLICH KÖNNEN KEINE ERSATZANSPRÜCHE ODER SONSTIGE FOR-DERUNGEN GEGENÜBER DER BRD, DEM FREISTAAT BAYERN ODER DEREN BEDIENSTETEN GELTEND GEMACHT WERDEN.

20.0 FOLGENDE LICHTTECHNISCHE PRÜFKRITERIEN SOLLTEN BEACHTET WERDEN:
- WAHL DES STANDORTES DER BELEUCHTUNGSANLAGEN SO, DAS EMPFINDLICHE BIOTOPE DURCH REICHWEITE DES LICHTES NICHT BETROFFEN WERDEN
- MINIMIERUNG DER EINGESETZTEN LICHTMENGE SO WEIT WIE MÖGLICH, SOWOHL VON DER ANZAHL DER LAMPEN ALS AUCH VON DER LEISTUNG (WATTZAHL) DER EINZELNEN LAMPEN
- DIE LEUCHTGEHÄUSE SOLLTEN DAS LICHT NUR IN DIE TATSÄCHLICH GEWÜNSCHTE RICHTUNG ABSTRAHLEN. ZUR MINIMIERUNG DER LATERALEN REICHWEITE SOLLTEN LEUCHTEN MÖGLICHST NIEDRIG INSTALLIERT WERDEN.
- AUF DIE FLÄCHENHAFTE AUSLEUCHTUNG HELLER FASSADEN SOLLTE GANZ VERZICHTET WERDEN. LICHT-DURCHSTRAHLTE GLASBAUTEN SOLLTEN MIT ABDUNKELUNGSEINRICHTUNGEN (UV-FILTERNDES GLAS) VERSEHEN WERDEN. INSEKTENFREUNDLICHE AUSSENBELEUCHTUNGEN MIT UV-ARMEN LICHTSPEKTREN (NATRIUMDAMPFLAMPEN) SOLLTEN IN DER REGEL GEGENÜBER ALLEN ANDEREN LAMPENTYPEN BEVORZUGT WERDEN.
- AUSSENLEUCHTEN MÜSSEN INSEKTENDICHT SCHLIESSEN (OHNE KÜHL-SCHLITZE O.Ä.)
- DER BETRIEB VON BELEUCHTUNGSANLAGEN SOLLTE NUR ZU DEN UNBEDINGT ERFORDERLICHEN ZEITEN ERFOLGEN, SOWOHL DURCH JAHRES-ZEITLICHE (NÄCHTLICHE) SCHALTTECHNIK. AUSSERDEM SOLLTE DARAUF GEACHTET WERDEN, DASS NÄCHTLICHE BELEUCHTUNGSINTERVALLE EINGERICHTET WERDEN.

21.0 ALS BESTANDTEIL DES BAUANTRAGS IST EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IM MASSTAB 1 : 200 VORZULEGEN.

D. GRÜNORDNUNG

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE PRIVATE GRÜNFLÄCHE

1.1 FÜR DIE ZU PFLANZENDEN BÄUME SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:

A = ACER PLATANOIDES - SPITZ-AHORN
C = CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
PFLANZGRÖSSE: HST., 3XV., STU 18-20 cm

SONSTIGE ARTEN FÜR PRIVATGRUNDSTÜCKE:
ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
SORBUS INTERMEDIA - MEHL-BEERE
TILIA CORDATA - WINTER-LINDE

PFLANZGRÖSSE: HST., 3XV., STU 18-20 cm

1.2 AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND FÜR DIE HECKEN-PFLANZUNGEN FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:

CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL, V.STR. 100-150
CORYLUS AVELLANA - HASEL, V.STR. 100-150
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER, V.STR., 100-150
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCHE, V.STR.100-150
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE, V.STR. 100-150
SAMBUCUS NIGRA - HOLUNDER, V.STR., 100-150
VIBURNUM LANTANA - WOLL. SCHNEEBALL, V.STR.100-150
VIBURNUM OPULUS. SCHNEEBALL, V.STR.100-150
PFLANZUNG ZWEI- BIS DREIREIHIG
PFLANZABSTAND 1,50 M

1.3 PKW-STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN. SIE SIND IM ABSTAND VON JE 5 STELLPLÄTZEN DURCH EINEN GROSSBAUM (HEIMISCHER LAUBBAUM; SIEHE LISTE D. 1.1) ZU GLIEDERN
DIE MINDESTPFLANZFLÄCHENGRÖSSE OHNE BEFESTIGUNG BETRÄGT JE ZU PFLANZENDEN BAUM 2 m x 2 m

PFLANZGRÖSSE HOCHSTAMM 3xv STU 18-20

1.4. JE 1000 qm WASSERUNDURCHLÄSSIGE FLÄCHE IST ZUSÄTZLICH EIN GROSSBAUM (HEIMISCHER LAUBBAUM) NACHZUWEISEN

1.5 ENTLANG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND STRAUCH- UND BAUMPFLANZUNGEN MIT HEIMISCHEN ARTEN VORZUNEHMEN UM SOMIT EINE WIRKUNGSVOLLE DURCHGRÜNUNG ZU ERZIELEN;
ARTENLISTE SIEHE PUNKT 1.1 und 1.2

1.6 DIE FERTIGSTELLUNG DER FESTGESETZTEN PFLANZUNG IST BEI BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE NACHZUWEISEN, SPÄTESTENS JEDOCH IN DER DARAUFFOLGENDEN PFLANZPERIODE.

1.7 DIE FESTGESETZTEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN IN DER JOSEF-BRÜCKL-STRASSE KÖNNEN FÜR ZUFAHRTEN ZU DEN BAUGRUNDSTÜCKEN UNTERBROCHEN WERDEN. DER PFLANZORT DER HIER FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN (CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE) KANN BIS ZU 5 M VERÄNDERT WERDEN.